

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨ - ب)

بالقطاع الرابع - مركز المدينة - التجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة

بمساحة ١٨,٩٨ فدان

المخصصة لشركة روابى جدة للاستثمار التجارى

لإقامة مشروع مركز تجارى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية اصديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة بالتخصيص المؤرخ بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٩

المتضمن صدور قرار اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (١٨٣) بتاريخ ٢٠٠٧/١/١٥

باعتقاد تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٠,٣ م٧٩٧٢٨,٢ بمنطقة مركز خدمات (B) -

القطاع الرابع - مركز المدينة - التجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة لشركة روابى جدة

للاستثمار التجارى ؛

وعلى محضر الاستلام بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٩ والمتضمن استلام شركة روابى جدة للاستثمار التجارى لقطعة الأرض رقم (٢٨ - ب) بالقطاع الرابع - مركز المدينة - التجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٧٩٧٢٨,٠٣ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٨,٩٨ فدان ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٢٤٩٩) بتاريخ ٢٠١٠/٦/٦ والمتضمن بعض الاشتراطات البنائية للقطعة المذكورة بناءً على كتاب قطاع الشئون الفنية بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٤ ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٩١٨) بتاريخ ٢٠١٠/٩/٥ المتضمن صدور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٥ باعتماد توصية اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بإلغاء حجز قطعة الأرض المذكورة لعدم الالتزام باستخراج التراخيص وتنفيذ المشروع ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧٧٢٧) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٦ والمتضمن صدور قرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٠ بالموافقة على قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإلغاء قرارها بإلغاء تخصيص قطعة الأرض المذكورة مع منح الشركة مهلة أخيرة مدتها ١٨ شهراً لاستكمال أعمال المشروع تبدأ من تاريخ إخطار الشركة بقرار المجموعة الوزارية ، على أن تلتزم الشركة بسداد ما تعهدت به وأن تلتزم أيضاً بتقديم المستندات اللازمة لاستخراج التراخيص خلال شهر من تاريخ الإخطار بقرار المجموعة الوزارية على أن تقوم الشركة بالتنازل عن جميع القضايا المرفوعة منها وفى حالة عدم الالتزام بما تقدم يتم إلغاء التخصيص ، وقد تم اعتماد القرار سالف الذكر من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ٢٠١٤/٢/١٢ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٤٨٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٦ الموجه إلى شركة روابى جدة للاستثمار التجارى المتضمن إخطارها بقرارى المجموعة الوزارية لمنازعات الاستثمار ... بتاريخ ٢٠١٥/٤/٦ متضمناً القرار سالف الذكر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٤١٨٨) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٨ متضمناً كامل موقف قطعة الأرض المذكورة (العقارى - المالى - المرافق - القانونى) ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٦٤٧) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٦ متضمناً الموقف النهائى لقطعة الأرض المذكورة (العقارى والمالى) ؛

وعلى كارت الوصف المعتمد لقطعة الأرض رقم B/٢٨ بالقطاع الرابع بمركز المدينة بالتجمع الخامس الوارد من جهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٣ ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٠٥٧) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٦ المتضمن صدور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٢) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٥ بالموافقة على منح شركة رواهى جدة للاستثمار التجارى مهلة قدرها (١٨ شهراً) لاستكمال إجراءات تحرير عقد البيع الابتدائى واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم واستخراج التراخيص اللازمة وتنفيذ المشروع تنفيذاً لقرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار فى ٢٠١٤/١/٢٠ وذلك من تاريخ إخطار الشركة بقرار اللجنة العقارية الرئيسية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٢٦١٧) بتاريخ ٢٠١٥/ /٢٤ المتضمن إخطار الشركة بقرار اللجنة العقارية الرئيسية سالف الذكر بجلستها رقم (٦٢) فى ٢٠١٥/١١/١٥ المشار إليه ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة على الشركة نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع المشار إليه بعاليه بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٨ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠١٦/١/٣١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة رواهى جدة للاستثمار التجارى لبيع قطعة الأرض رقم (٢٨-ب) منطقة اللوتس - التجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٧٩٧٢٨,٠٣ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٨,٩٨ فدان تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة لإقامة مشروع مركز تجارى ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤٢٧٤٤) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٨ والمتضمن أن الشركة قد تقدمت بالمستندات والمنتهى إلى اتخاذ اللازم طبقاً للقواعد واللائحة العقارية وعقد البيع الابتدائى والقرارات المنظمة ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٣ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة روابى جدة للاستثمار التجارى لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨-ب) بالقطاع الرابع - مركز المدينة - التجمع الخامس بمدينة القاهرة بمساحة ٠,٣ ٢٧٩٧٢٨م أى ما يعادل ١٨,٩٨ فدان وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٣/٦ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨ - ب) بمساحة ١٨,٩٨ فدان ، بما يعادل ٠,٣ ٢٧٩٧٢٨م (فقط تسعة وسبعون ألفاً وسبعمائة وثمانية وعشرون متراً مربعاً و٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بالقطاع الرابع - مركز المدينة - التجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة روابى جدة للاستثمار التجارى لإقامة مشروع مركز تجارى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٦/١/٣١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق الوحدات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال (ثمانية عشر شهراً) تبدأ من تاريخ إخطار الشركة بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٢) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٥ ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٦ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط.

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٨ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة

لشركة روابى جدة للاستثمار التجارى

لإقامة مشروع مركز تجارى على قطعة الأرض رقم (٢٨ - ب)

بالقطاع الرابع - مركز المدينة - مدينة القاهرة الجديدة

بمساحة ٢٧٩٧٢٨,٠٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٨,٩٨ فدان

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٧٩٧٢٨,٠٣ م<sup>٢</sup> ،

أى ما يعادل ١٨,٩٨ فدان .

مكونات المشروع :

إجمالى مساحة مبنى المركز التجارى ٢٣١٨٣٩,٥٥ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٧,٥٨ فدان

وتمثل نسبة (٣٩,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الطرق الخارجية بمساحة ٢١٧٦٢٣,٩٢ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٤,٢ فدان

وتمثل نسبة (٢٢,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٢١٠٢٠,٠١ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٥ أفدنة

وتمثل نسبة (٢٦,٣٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحات المفتوحة والمناطق الخضراء والمسطحات المائية بمساحة ٢٩٢٤٤,٥٥ م<sup>٢</sup> ،

أى ما يعادل ٢,٢ فدان وتمثل نسبة (١١,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية للمشروع :

الاشتراطات العامة :

يتم ترك ردود ٦ م كحد أدنى من جميع الجهات .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من المساحة المبنية

بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد عن ٢,٨٠ م وتستغل كمرافق خدمات للمبنى (غرف ماكينات المصاعد -

لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة (مساحة بئر السلم) .

يسمح بإقامة دور البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات بالهيئة بدون مسئولية جهاز مدينة القاهرة الجديدة عن توصيل المرافق لدور البدروم .  
تلتزم شركة روابى جدة للاستثمار التجارى بأخذ موافقة جهات الاختصاص .

#### النسبة البنائية :

لا تزيد المساحة الإجمالية للدور الواحد عن (٤٠٪) من مساحة الأرض الإجمالية .

#### الارتفاع :

عدد الأدوار : بدروم + أرضى + دورين .

الارتفاع الإجمالى لمبنى المركز التجارى لا يزيد عن ٢٠م من منسوب الصفر المعمارى للمشروع وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المفروضة من قِبل القوات المسلحة .  
تلتزم شركة روابى جدة للاستثمار التجارى بقيود الارتفاع المفروضة من قِبل القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

#### أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بما لا يتعارض مع الكود المصرى .  
تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى (بدروم + أرضى + دورين) ، ويسمح بإقامة دور البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات بدون مسئولية جهاز مدينة القاهرة الجديدة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - لا يسمح بإقامة أى مبانٍ خرسانية مغلقة أو غير مغلقة فى مناطق الارتدادات .
- ٣ - تتولى شركة روابى جدة للاستثمار التجارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة ، وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٦ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٧ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٣ ، ٤ ، ٥) .



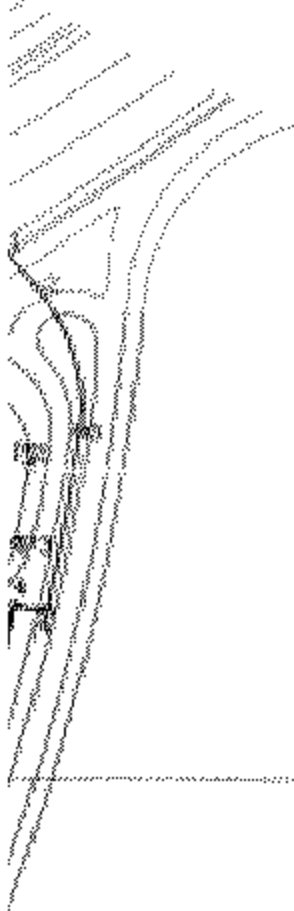
- ٩ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٠ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١١ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بما لا يتعارض مع الكود المصرى .
- ١٢ - تلتزم شركة روابى جدة للاستثمار التجارى بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول

( إمضاء )

طرف ثانٍ

( إمضاء )



معلومات أساسية عن المشروع

الرقم	الاسم	الطراز	الارتفاع	المساحة	القيمة
١	مبنى	١٠	١٠	١٠٠	١٠٠
٢	مبنى	١٠	١٠	١٠٠	١٠٠
٣	مبنى	١٠	١٠	١٠٠	١٠٠
٤	مبنى	١٠	١٠	١٠٠	١٠٠
٥	مبنى	١٠	١٠	١٠٠	١٠٠

المشروع يهدف إلى إنشاء مبنى سكني جديد في منطقة حيوية، يضم ١٠٠ وحدة سكنية، مع مرافق خدمية متكاملة، بما في ذلك مساحات تجارية ومواقف للسيارات، وذلك في إطار خطة التنمية العمرانية للمدينة.

- البيانات الفنية للمشروع:
- الاسم: مشروع تطوير المنطقة السكنية
  - الرقم: ١٠٠/٢٠١٦
  - الطراز: ١٠
  - الارتفاع: ١٠
  - المساحة: ١٠٠
  - القيمة: ١٠٠

معلومات إضافية عن المشروع:

المشروع يهدف إلى إنشاء مبنى سكني جديد في منطقة حيوية، يضم ١٠٠ وحدة سكنية، مع مرافق خدمية متكاملة، بما في ذلك مساحات تجارية ومواقف للسيارات، وذلك في إطار خطة التنمية العمرانية للمدينة.

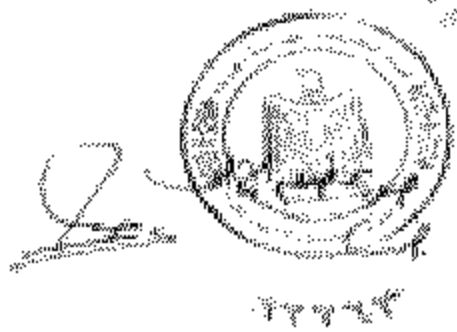
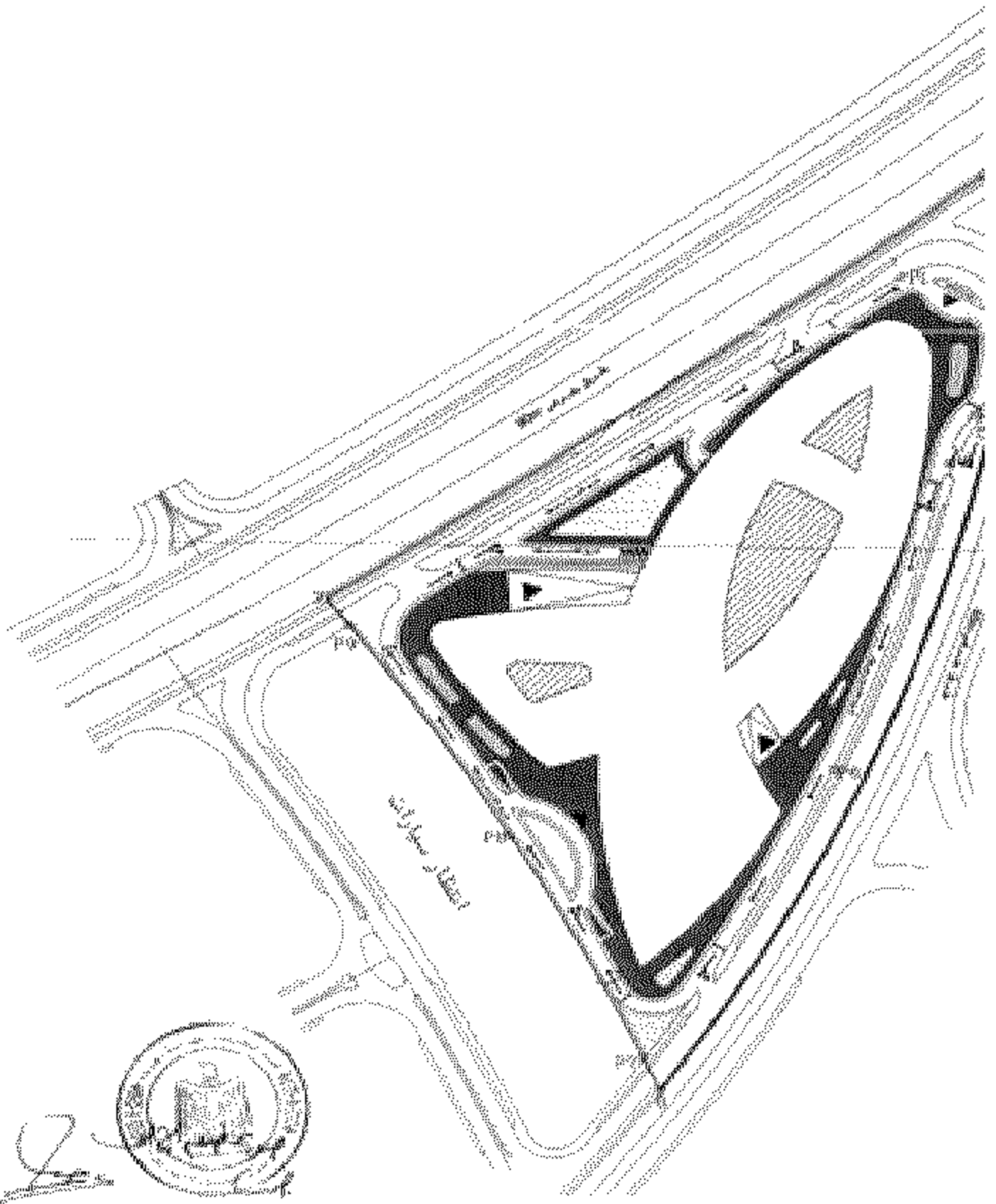
المشروع يهدف إلى إنشاء مبنى سكني جديد في منطقة حيوية، يضم ١٠٠ وحدة سكنية، مع مرافق خدمية متكاملة، بما في ذلك مساحات تجارية ومواقف للسيارات، وذلك في إطار خطة التنمية العمرانية للمدينة.

معلومات إضافية عن المشروع:

المشروع يهدف إلى إنشاء مبنى سكني جديد في منطقة حيوية، يضم ١٠٠ وحدة سكنية، مع مرافق خدمية متكاملة، بما في ذلك مساحات تجارية ومواقف للسيارات، وذلك في إطار خطة التنمية العمرانية للمدينة.

ملاحظات:

ملاحظات:



م. م. م. م.  
م. م. م. م.  
م. م. م. م.